

**COMMUNE DE BAYONNE**

Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2023  
DELIBERATION N° DE-2023-173**

L'an deux mil vingt-trois, le 20 juillet, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h40.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART (à partir de la délibération DE-2023-144), Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE (à partir de la délibération DE-2023-144), Mme MOTHES, M. ALLEMAN (à partir de la délibération DE-2023-143), M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

M. PARRILLA ETCHART à M. ETCHEGARAY (jusqu'à la délibération DE-2023-143) ; M. SALANNE à Mme DURRUTY ; M. DAUBISSE à Mme MEYZENC (jusqu'à la délibération DE-2023-143) ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE (jusqu'à la délibération DE-2023-142) ; M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL ; M. ESTEBAN à Mme HERRERA LANDA ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD ; Mme DUPREUILH à M. ETCHETO.

**Absent(s) :**

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de Mme DUHART,*

**OBJET : FONCIER** – 3 impasse Joseph Latournerie - Cession de l'immeuble au profit du Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) Pays Basque.

La Ville a fait l'acquisition, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption, d'un immeuble en R+3 de 257.45 m<sup>2</sup>, situé 3 impasse Joseph Latournerie, cadastré section BY n° 183, pour un montant de 680 000 € (dont 20 000 € de mobilier) hors frais d'agence et de notaire, suivant un acte authentique du 07 novembre 2019.

Le but poursuivi dans le cadre de la préemption, au sens des dispositions du code de l'urbanisme, était d'aménager un équipement collectif dédié à optimiser l'accueil des services municipaux et à permettre une action de mise en œuvre du plan vélo communautaire, en créant des espaces de stationnement pour les vélos municipaux et pour ceux du personnel.

Toutefois, seule la partie "espaces vélos" a pu être réalisée, au rez-de-chaussée du bâtiment. Au final, l'aménagement des parties supérieures en bureaux s'est avéré trop onéreux, en raison notamment d'importantes contraintes techniques (nécessité de redistribuer l'ensemble des pièces pour transformer les locaux à usage d'habitation, peu d'ensoleillement au regard de la présence d'une seule façade avec des ouvertures extérieures, isolation thermique à reprendre complètement, ainsi que l'ensemble des équipements de chauffage et du système électrique, dernier niveau quasiment inexploitable).

Après réflexion, il est apparu opportun de céder l'immeuble, en vue de réaliser un projet d'habitat collectif, en lien avec les principes posés par les articles L.210-1, L.213-11 et L.300-1 du code de l'urbanisme, permettant la cession d'un bien préempté avant le délai de 5 ans suivant son acquisition, pour une opération différente restant d'intérêt général.

Ainsi, l'association "Foyer des Jeunes Travailleurs du Pays Basque", dont l'un des objectifs est d'accompagner des jeunes au quotidien dans leurs premiers pas dans la vie active, en leur proposant des logements adaptés, a considéré que l'immeuble acquis par la Ville pouvait correspondre à son projet de créer 8 logements en réhabilitant le bâtiment. Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), s'agissant de l'axe sur le logement des jeunes et des étudiants.

Après discussion entre les parties, un accord est intervenu pour une cession au prix de 660 000 € (six-cent-soixante mille euros), sur la base de l'évaluation établie par le service du Domaine, selon un avis du 20 janvier 2023. Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la cession au profit du Foyer des Jeunes Travailleurs du Pays Basque de l'immeuble situé 3 impasse Joseph Latournerie dans les conditions ci-avant détaillées et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document ou pièce se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

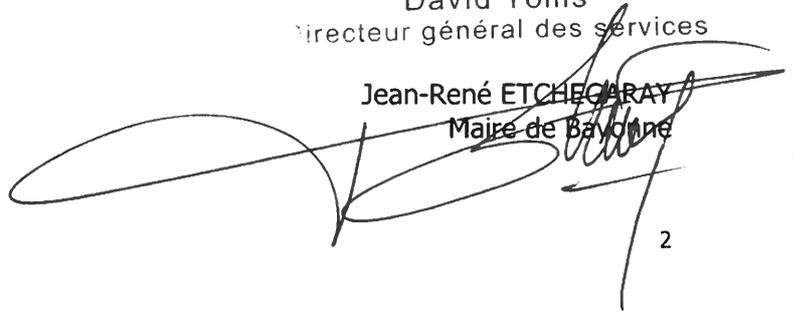
*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés**

Non-participation au vote : 3, Mme DURRUTY, Mme DUHART, M. ALLEMAN

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : [ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : [yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Réf DS:11069822

Réf OSE : 2023-64102-01417

Le 20/07/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Commune de BAYONNE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Immeuble en R+3 (commerce et habitation) en centre-ville

*Adresse du bien :* 3 impasse Joseph Latournerie 64100 BAYONNE

*Valeur :* **660 000€** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr GIRY

## 2 - DATES

de consultation :	06/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	06/01/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de l'immeuble en 1 seul bloc selon le consultant (réponse de mail).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bâtiment situé dans le grand Bayonne dans une impasse.



#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé dans une impasse dans le grand Bayonne.

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
BAYONNE	BY 183		101 m <sup>2</sup>	
		TOTAL	101m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Immeuble à usage mixte en R+3 de 257,45m<sup>2</sup>

- RDC de 81.96 m<sup>2</sup> aménagé par la Ville en espaces de garage pour vélos municipaux et vélos du personnel,
- R+1 de 89.34 m<sup>2</sup> (loi Carrez) à usage d'habitation, non aménagé par la Ville,
- R+2 de 86.15 m<sup>2</sup> (loi Carrez) à usage d'habitation, non aménagé par la Ville,
- combles non aménagées de 59.83 m<sup>2</sup>.

Existe également une petite terrasse au niveau des combles.

Le bien est en bon état. Les peintures ne sont pas faites, les menuiseries sont en simple vitrage et les radiateurs électriques datent un peu. Petite terrasse au niveau des combles.  
Visite du bien réalisée en 2019.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de BAYONNE

#### 5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Parcelle BY 183 secteur SA (secteur sauvegardé) au PLU

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi approuvé le 18/12/2021

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.49271199999998; y:-1.475917) correspondant à la référence cadastrale : 64 102 / 000 BY 0183

Périmètre géographique : 300 m autour

##### Période de recherche

De 07/2019 à 07/2022

##### Caractéristiques du bien

Immeuble de rapport de 100 à 500 m<sup>2</sup>

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juillet-décembre	1 895,75	1 895,75	1 895,75	1 895,75
2020	janvier-décembre	2 581,70	2 692,31	1 785,71	3 156,48
Synthèse		2 444,51	2 500,00	1 785,71	3 156,48

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)
102//BX/33//	BAYONNE	20 RUE ARGENTERIE	04/11/2020	227	716 520	3156,48
102//BX/93//	BAYONNE	14 RUE GUILHAMIN	10/12/2020	364	650 000	1785,71
102//BX/29//8	BAYONNE	2 RUE NOTRE-DAME	28/12/2020	130	375 000	2884,62
102//BZ/129//	BAYONNE	8 RUE SAUBIOLE	29/06/2020	200	500 000	2500
102//BY/155//11	BAYONNE	8 RUE THIERS	20/12/2019	259	491 000	1895,75
102//BY/155//8						

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Tous les termes de comparaison sont des immeubles de rapport qui se situent à 300m autour du bien à évaluer.

La cession se réalisera en un seul bloc. Tous les termes de comparaisons concernent des immeubles de rapport à usage mixte habitation/commerce (rdc).

Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 2500€/m<sup>2</sup> soit

$$257,45 \times 2500 = 643\,625\text{€}$$

Cet immeuble a été acquis en novembre 2019 pour une valeur de 680 000€ dont 20 000€ de meubles suite à un avis du 19/06/2019 pour une valeur de 650 000€.

La valeur de 660 000€ sera retenue.

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **660 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 594 000€

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Benoit SABLAYROLLES

Administrateur des Finances Publiques